Gemeente Hoogeveen

GEMEENTEBLAD

Officiële uitgave van gemeente Hoogeveen.

Nr. 38842
31 maart
2016

Verordening Restschuldlening

De raad van de gemeente Hoogeveen;
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 15 december 2015
gelet op de artikelen 147 en 149 van de Gemeentewet;
b e s l u i t :
vast te stellen de volgende:
Verordening Restschuldlening

Artikel 1 Begrippen

Deze verordening verstaat onder:

a. *aankooptransactie en verkooptransactie:*
• Aankoop met erfpacht uitgegeven door een particulier.
• Aankoop met recht van vruchtgebruik.
• Aankoop met een bijzondere koopconstructie, bijvoorbeeld MGE, Koopgarant. De beoordeling van een koopconstructie ligt bij SVn.

Uitgesloten zijn de volgende situaties die fiscaal gelijkgesteld zijn aan aankoop:
• Schenking van een woning.
• Vererving van een woning of vererving van het gebruik van een woning, waarin gewoond gaat worden.
• De tweede woning wordt het hoofdverblijf en gaat van box 3 (sparen en beleggen) naar box 1 (werk en woning).
• De woning wordt overgebracht van het ondernemingsvermogen naar het privévermogen.

Uitgesloten zijn de volgende situaties die fiscaal gelijkgesteld zijn aan verkoop:
• Schenking van de woning aan een ander.
• De woning wordt de tweede woning en gaat van box 1 (werk en woning) naar box 3 (sparen en beleggen).
• De woning wordt verhuurd en is daardoor niet langer het hoofdverblijf.
• De woning wordt overgebracht van het privévermogen naar het ondernemingsvermogen.
• De woning gaat verloren, bijvoorbeeld door brand of sloop van de eigen woning.
• In verband met scheiding of uit elkaar gaan is de woning:
o 2 jaar geleden verlaten.
o nog geen 2 jaar geleden verlaten en de (ex-)partner woont er ook niet meer.

• De aanvrager is verhuisd en de oude woning:
o is nog niet verkocht aan het einde van het 3e kalenderjaar nadat de woning is verlaten.
o is niet meer bestemd voor verkoop.
o staat niet meer leeg.

• De aanvrager is verhuisd en de nieuwe woning is aan het einde van het 3e kalenderjaar na het verlaten van de oude woning:
o nog niet (af)gebouwd.
o niet meer bestemd als eigen woning.
o verhuurd of staat ter beschikking aan een ander (derde).

b. *aanvrager:* een woningeigenaar, die een aanvraag voor een Restschuldlening doet. Bij twee of meer eigenaren gelden de gezamenlijke eigenaren als aanvrager;
c. *college:* het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Hoogeveen;
d. *fiscale restschuld:* de lening mag alleen gebruikt worden voor het financieren van de fiscale restschuld. Er is sprake van een fiscale restschuld als de eigenwoningschuld (het bedrag waarover rente mag worden afgetrokken) hoger is dan de verkoopprijs van de woning, na aftrek van de verkoopkosten. Verkoopkosten zijn bijvoorbeeld makelaarskosten en de kosten voor het verplichte energielabel;
e. *restschuldlening:* een lening die, na toewijzing door het college, door SVn kan worden verstrekt aan een aanvrager ten behoeve van de financiering van een fiscale restschuld;
f. *SVn:* stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse Gemeenten, gevestigd te Hoevelaken;
g. *verkoopopdracht:* een getekende opdracht aan een makelaar om de oude woning te verkopen.

Artikel 2 Toepassingsbereik

1. De gemeente Hoogeveen heeft een gemeenterekening Restschuldlening ingericht waaruit aan aanvrager, die blijkens zijn aanvraag voldoet aan de hierna in lid 2 gestelde voorwaarden, een Restschuldlening kan worden toegekend. De gemeenterekening Restschuldlening is ondergebracht bij SVn.
2. Deze verordening is uitsluitend van toepassing op leningaanvragen:
   a. Van in de gemeente Hoogeveen woonachtige verblijfsgerechtigde personen.
   b. Markt-/woning en prijssegment:

   I. Voor het verwerven van nieuwbouw en/of bestaande koopwoningen in de gemeente Hoogeveen;
   II. De maximale koopsom van de nieuwe aan te kopen woning bedraagt € 200.000,-.

3. De aanvrager moet de woning waarvoor een Restschuldlening wordt verstrekt zelf gaan bewonen.

Artikel 3 Budget
1. De raad van de gemeente Hoogeveen stelt jaarlijks het budget vast dat beschikbaar is voor het toewijzen van Restschuldleningen.
2. Restschuldleningen worden alleen toegekend voor zover het vastgesteld budget hiervoor toereikend is.
3. Aanvragen, die in verband met het tweede lid niet kunnen worden toegekend, worden door het college afgewezen.

Artikel 4 Deelnemingsovereenkomst
Op deze verordening is van toepassing de Deelnemingsovereenkomst tussen gemeente Hoogeveen en SVn.

Artikel 5 Bevoegdheid college
1. Het college is bevoegd om, met inachtneming van het bepaalde in deze verordening, een Restschuldlening toe te wijzen.
2. Het college stelt de hoogte van de Restschuldlening vast, met een minimum van € 10.000,- en een maximum van € 20.000,-.
3. Het college bepaalt dat de aanvrager binnen drie maanden na verzenddatum van een toewijzingsbrief een complete aanvraag bij SVn moet indienen. Onderdeel van deze aanvraag zijn onder andere de koopakte van de huidige woning en de koopakte van de nieuwe woning.

Artikel 6 Procedure aanvraag en toewijzing
1. Een aanvraag voor een Restschuldlening wordt schriftelijk bij het college ingediend op een door de gemeente beschikbaar gesteld formulier en gaat onder opgave van een kopie van de verkoopopdracht aan een makelaar voor de woning met restschuld.
2. Het college bevestigt de ontvangst van de aanvraag binnen twee weken.
3. Indien de aanvraag niet alle gegevens bevat die het college voor het nemen van een beslissing noodzakelijk acht, stelt het college de aanvrager in de gelegenheid de aanvraag binnen een termijn van vier weken te completeren.
4. Indien de aanvraag niet binnen de aangegeven termijn is gecompleteerd, verklaart het college de aanvraag niet ontvankelijk.
5. Het college handelt aanvragen in volgorde van binnenkomst af.
6. Het college neemt binnen acht weken na ontvangst van de aanvraag, dan wel na het compleet worden daarvan, een beslissing en deelt die middels een toewijzings- of afwijzingsbesluit mee aan de aanvrager.
7. Uit overschrijding van de in het vijfde lid bedoelde termijn kan de aanvrager niet afleiden dat zijn aanvraag is of wordt gehonoreerd.

Artikel 7 Afwijzen aanvraag/intrekken toewijzing
Het college wijst een aanvraag af of trekt een toewijzingsbesluit Restschuldlening in, indien:
a. het budget niet toereikend is om de aanvraag te honoreren;

b. er niet is voldaan aan de bij of krachtens deze verordening gestelde voorschriften en/of bepalingen;
c. de Restschuldlening is toegekend of vastgesteld op grond van onjuiste gegevens;
d. de fiscale restschuld minder bedraagt dan € 10.000,-;
e. SVn een negatieve kredietoets uitbrengt;
f. de koopakte van de oude woning en/of de koopakte van de nieuwe woning ontbonden wordt;

g. de aanvraag bij hem wordt ingediend na het passeren van de woning met restschuld of na het passeren van de nieuwe woning.

Artikel 8 Krediettoets, verstrekken en beheer Restschuldlening

1. De toewijzing door het college betreft een maximale reservering voor een Restschuldlening onder voorbehoud van een positieve krediettoets van SVn. De uiteindelijke hoogte van de Restschuldlening wordt vastgesteld door SVn en hangt af van de gerealiseerde verkoopprijs van de oude woning, het inkomen van de aanvrager(s) en de fiscaal aftrekbare hypotheek op deze woning; de fiscale restschuld.
2. Bij een positieve krediettoets brengt SVn een offerte uit. SVn kan alleen een offerte uitbrengen als de aanvraag volledig is.
3. SVn verstrekt en beheert een toegewezen Restschuldlening.

Artikel 9 Voorwaarden SVn

Op een Restschuldlening zijn van toepassing: ‘Algemene bepalingen voor geldleningen’, de ‘Productspecificaties Restschuldlening’, ‘Procedures Restschuldlening’, ‘Uitvoeringsregels Restschuldlening’ en ‘Toelichting op een Restschuldlening’, zoals die op het moment van offreren zijn opgenomen in de dan geldende SVn Informatiemap, die deel uitmaakt van de Deelnemingsovereenkomst tussen gemeente Hoogeveen en SVn, danwel door SVn worden uitgereikt aan de aanvrager voor het sluiten van de overeenkomst van geldlening.

Artikel 10 Kenmerken Restschuldlening

1. De restschuld is ontstaan na 29 oktober 2012 en voor 31 december 2017.
2. De Restschuldlening wordt verstrekt als tweede hypotheek, naast een eerste hypotheek voor de aankoop van de nieuwe woning.
3. Inkomen van aanvragers van 57 jaar of ouder wordt niet meegenomen bij de bepaling van de maximale Restschuldlening.
4. De lening wordt aangevraagd in de gemeente/provincie waar de nieuwe woning staat.
5. De eigendomsakten van de oude en nieuwe woning mogen nog niet gepasseerd zijn bij de notaris op het moment dat de lening wordt aangevraagd. De eigendomsakte van de nieuwe woning dient altijd eerder te passeren dan de eigendomsakte van de oude woning.
6. De aanvrager is een particulier waarvan de oude woning als eigen woning en hoofdverblijf fungeert (behoudens tijdelijke verhuur). De aanvrager dient de nieuwe woning als hoofdverblijf te gaan gebruiken.
7. Er moet sprake zijn van een werkelijke aankooptransactie en verkooptransactie.
8. De looptijd van de Restschuldlening is 15 jaar.
9. De rente wordt vastgesteld op het moment van offreren en is gebaseerd op een door SVn vastgestelde rente voor 15 jaar. De rente is gedurende de gehele looptijd vast.
10. De Restschuldlening moet op basis van maandannuïteiten worden afgelost.
11. Het is altijd mogelijk de lening geheel of gedeeltelijk boetevrij af te lossen met een minimum van € 250.
12. Aan de eerste hypotheek op de nieuwe woning zijn voorwaarden gesteld.
13. De Restschuldlening kan niet meeverhuizen naar een eventuele opvolgende woning en dient te worden afgelost bij verkoop van de woning waarop de restschuld is gevestigd.

Artikel 11 Bouwkrediet

1. De Restschuldlening wordt door middel van een depot, hierna te noemen ‘bouwkrediet’ beschikbaar gesteld. Betaling van rente en aflossing start na het passeren van de nieuwe woning bij de notaris.
2. De notaris die belast is met het passeren van de oude woning is bevoegd om geld op te vragen uit het bouwkrediet.

Artikel 12 Nadere regels

Het college kan voor de uitvoering van deze verordening nadere regels vaststellen.

Artikel 13 Hardheidsclausule

1. Indien vanwege bijzondere omstandigheden een strikte toepassing van deze verordening naar het oordeel van het college zou leiden tot een onredelijke beslissing, kan het college afwijken van het bepaalde in deze verordening.
2. Het college wijkt niet af van het bepaalde in deze verordening voor zover het de Gedragscode Hypothecaire Financieringen en/of de Tijdelijke regeling hypothecair krediet betreft.

Artikel 14 Inwerkingtreding
Deze verordening treedt in werking met ingang van 1 april 2016 .

Artikel 15 Citeertitel
Deze verordening wordt aangehaald als “Verordening Restschuldlening gemeente Hoogeveen”.
Aldus vastgesteld te Hoogeveen op 4 februari 2016.
De griffier, De voorzitter,
C. Elken, K.B. Loohuis